

## NIEDERSCHRIFT

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Gemeinderat Nr. 010

**Sitzung am:** Donnerstag, 29. November 2018

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr

**Sitzungsende:** 22.01 Uhr

**Anwesend:**

**Abwesend:**

**Status:**

## Tagesordnung

2. Feststellung des Listennachfolgers für die Besetzung des Gemeinderates der Gemeinde Karlsfeld
3. Besetzung des Gemeinderates;  
Vereidigung von Herrn Robin Drummer als neues Mitglied des Gemeinderates der Gemeinde Karlsfeld
4. Neubesetzung der Ausschüsse des Gemeinderates der Gemeinde Karlsfeld
5. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 90B für das Gebiet LUDL-Grundstück, westlich der Münchner Straße, nördlich des Heizkraftwerkes, entlang der Nibelungenstraße,  
Vorstellung und Diskussion der Anregungen aus der Bürgerwerkstatt vom 20.10.2018,
6. Bebauungsplan Nr. 113 "Am Burgfrieden Süd" - Anwendung der sozialgerechten Bodennutzung
7. Erweiterung der Brunnenanlage für die thermische Nutzung auf dem Gelände Dachauer Str. 667, MAN Truck & Bus AG  
Sachstandbericht

**Niederschriftauszug**

**Feststellung des Listennachfolgers für die Besetzung des Gemeinderates der Gemeinde Karlsfeld**

**Sachverhalt:**

Aufgrund des Todes von Frau Hiltraud Schmidt-Kroll rückt der nächste Listennachfolger in den Gemeinderat nach.

Als Listennachfolger kann nur nachrücken, wer die Wählbarkeitsvoraussetzungen noch oder wieder erfüllt und zur Eidesleistung nach Art. 31. Abs. 4 GO bereit ist.

Nach dem Ergebnis der letzten Kommunalwahl wäre Frau Neuhaus (Platz 7) nächste Listennachfolgerin. Frau Neuhaus hat jedoch bereits zu einem früheren Zeitpunkt mitgeteilt, dass sie für das Amt als Gemeinderat nicht zur Verfügung steht.

Frau Full (Platz 8) gehört dem Gemeinderat bereits an.

Frau Biemann (Platz 9) erfüllt nicht mehr die Wählbarkeitsvoraussetzungen und darf daher nicht nachrücken.

Nächster Listennachfolger ist somit Herr Robin Drummer.

In Vorbereitung der heutigen Sitzung wurde der festzustellende Listennachfolger bereits über den Vorgang informiert. Er hat mitgeteilt, dass er die Wählbarkeitsvoraussetzungen nach wie vor erfüllt und zur Eidesleistung als Gemeinderatsmitglied bereit sei.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass Herr Robin Drummer nächster Listennachfolger im Wahlvorschlag der „Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD)“ ist.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	22
Ja-Stimmen:	22
Nein-Stimmen:	0

EAPI-Nr. 0241.41;0241.9

**Gemeinderat**  
**29. November 2018**  
**Nr. 075/2018**

**Niederschriftauszug**

**Besetzung des Gemeinderates; Vereidigung von Herrn Robin Drummer als neues Mitglied des Gemeinderates der Gemeinde Karlsfeld**

**Sachverhalt:**

Aufgrund des Ausscheidens von Frau Hiltraud Schmidt-Kroll aus dem Gemeinderat muss der entsprechende Listennachfolger als Gemeinderatsmitglied vereidigt werden (Art. 37 i. V. m. Art. 48 Abs. 3 Satz 1 des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLKrWG) ).

Herr Robin Drummer hat auf Anfrage der Verwaltung mitgeteilt, das Gemeinderatsmandat anzunehmen und den Eid gem. Art. 31 Abs. 4 der Gemeindeordnung (GO) zu leisten.

Der 1. Bürgermeister vereidigt somit Herrn Robin Drummer als neues Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde Karlsfeld.

Die Eidesformel lautet:

„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflicht gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe.“

EAPI.Nr. 0241.41; 0241.9

**Gemeinderat**  
**29. November 2018**  
**Nr. 076/2018**

**Niederschriftauszug**

**Neubesetzung der Ausschüsse des Gemeinderates der Gemeinde  
Karlsfeld**

**Sachverhalt:**

Auf Grund des Ausscheidens von Frau Hiltraud Schmidt-Kroll aus dem Gemeinderat muss die Besetzung der Ausschüsse neu geregelt werden.

Nach Rücksprache mit der SPD-Fraktion soll Herr Robin Drummer Mitglied des Bauausschusses werden.

Für den Hauptausschuss soll folgende Vertretungsregelung gelten:

Herr Franz Trinkl  
Herr Günter Meikis  
Herr Robin Drummer

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die vorgenannte Besetzung des Bauausschusses sowie die Vertretungsregelung für den Hauptausschuss.

EAPI-Nr. 0241.41; 0241.21

**Niederschriftauszug**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 90B für das Gebiet LUDL- Grundstück, westlich der Münchner Straße, nördlich des Heizkraftwerkes, entlang der Nibelungenstraße, Vorstellung und Diskussion der Anregungen aus der Bürgerwerkstatt vom 20.10.2018,**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 15.12.2016 (Nr. 116/2016) in öffentlicher Sitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des LUDL- Grundstück, westlich der Münchner Straße, nördlich des Heizkraftwerkes, entlang der Nibelungenstraße beschlossen., In der Sitzung vom 26.07.2018 (Nr. 47/2018) hat der Gemeinderat der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens auf der Basis des vorgelegten Planungskonzeptes zugestimmt mit folgenden Vorgaben:

Im Rahmen des Verfahrens sind insbesondere folgende Punkte zu prüfen und diskutieren:

- Höhenentwicklung
- Situierung der städtebaulichen Prägung an der Münchner Straße
- Situierung Einrichtung für Kinderbetreuung
- Nutzungskonzept

Die Bürger / Öffentlichkeit sind intensiv im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.

Am 20.10.2018 fand dazu eine Bürgerwerkstatt in der Grundschule an der Krenmoosstraße statt. Dabei wurden mit den Bürgern folgende Themen bearbeitet:

Mobilität: Fuß- und Radverkehr, MIV, ÖPNV  
Stadtbild: Möblierung, Begrünung, Wasser, Platzgestaltung  
Nutzung öffentlicher Raum: Platzbelebung  
Denkmalschutz  
Soziale Infrastruktur  
Gewerbenutzung

Die Anregung aus der Bürgerwerkstatt (s. Anlage Protokoll) werden in der Sitzung vorgestellt und diskutiert.

Präsentation der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt (Protokoll liegt vor)  
Vorstellung der neuen Entwürfe des Investors  
Festlegung des weiteren Verfahrens

Dazu ist folgender Ablauf vorgesehen:

Einführung Bürgermeister Kolbe  
Ergebnisse der Bürgerwerkstatt (cima)  
Reaktion des Investors auf die Ideen der BürgerInnen, neue Entwürfe (Hr. Kehrbaum)  
Diskussion der neuen Entwürfe und Ideen  
Weiteres Vorgehen, Start B-Plan-Verfahren (bgs, Hr. Sandler)

Vortragende:

Herr Hörmann (cima)  
Herr Kehrbaum (KEHRBAUM Architekten, Vertreter Investor)

Zusätzlich anwesende Planer (stehen während der Diskussion für Fragen zur Verfügung)  
Herr Sandler (bgs - Bebauungsplan)  
Herr Janello (Vössing Ingenieure, Verkehr)

Nach der Diskussion der Bürgerbeiträge sowie des Einholens eines Stimmungsbildes im Gemeinderat sollen in der Sitzung am 13.12.2018 die notwendigen Beschlüsse für den weiteren Verfahrensforgang gefasst werden (u.a. Beschluss zum Konzept, Änderung FNP).

**Der Gemeinderat** diskutiert daraufhin zu allen Themen.

**Die Planer** stehen Rede und Antwort zu allen Diskussionsfragen.

Eine Liste mit allen Fragen zur Fertigung eines Bebauungsplanentwurfs wird den Gemeinderatsmitgliedern vor der nächsten Gemeinderatssitzung am 13.12.2018 übersandt.

Es findet keine Beschlussfassung statt.

EAPI. Nr. 6102.2; 0241.41

Niederschriftauszug

**Bebauungsplan Nr. 113 "Am Burgfrieden Süd" - Anwendung der sozialgerechten Bodennutzung**

Sachverhalt:

Im Rahmen des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gingen zwei Stellungnahmen des Bündnisses für Karlsfeld ein, in denen die Anwendung der sozialgerechten Bodennutzung im Fall des Bebauungsplanes 113 „Am Burgfrieden Süd“ gefordert wurde.

Zur Einschätzung dieser Thematik erscheint eine Zusammenfassung des bisherigen Verfahrens sinnvoll. Die Eingemeindung des Gebiets Am Burgfrieden fand zum 01.01.1999 statt. In der Gemeinderatssitzung am 01.07.2003 wurde sodann der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst. Im Protokoll zur damaligen Sitzung wurde die Zielrichtung der Bauleitplanung folgendermaßen beschrieben: „Die bestehenden Gebäude der Siedlung sollen durch Umfahrung mit Baugrenzen legalisiert werden. Es sollen lediglich geringfügige Erweiterungen oder Anbauten im Zuge von Modernisierungsabsichten zugelassen werden. Auf keinen Fall soll neues Baurecht durch zusätzliche Baukörper geschaffen werden.“

Im weiteren Planungsverlauf wurde schließlich der Wunsch seitens der Anwohner geäußert, auf den teils sehr großen Grundstücken zumindest noch eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Dieser Wunsch wurde seitens der Gemeinde in der Sitzung vom 31.01.2013 umgesetzt, in den nachfolgend erstellten Unterlagen wurde als Ziel der Außenbereichssatzung „eine auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Wohnbauten“ genannt.

Auch im derzeitigen Entwurf der Unterlagen wird das Ziel beschrieben, „eine auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Wohnbauten zu ermöglichen und für die bestehende Bebauung eine Legalisierung zu ermöglichen“.

Es lässt sich also festhalten, dass das Augenmerk seit Beginn der Planungen ganz überwiegend auf der Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie der Ordnung der bestehenden Bebauung lag.

Weiterhin erscheint ein Blick auf die voraussichtliche Mehrung an Baurecht sinnvoll:

Fl. Nr.	Zuwachs an Geschossfläche gegenüber Bestand in m <sup>2</sup>
3734/13	232,20
3734/14	180,80
3734/15	312,00
3734/16	159,70
3734/17	268,70
3734/18	79,80
3734/19	21,80



3734/20	13,30
3734/21	78,90
3734/22	34,60
	1.381,80

Hier lässt sich erkennen, dass auf fünf Grundstücken die Mehrung an Geschossfläche bei unter 80 m<sup>2</sup> bleibt, teils werden sogar nur um die 20 m<sup>2</sup> an Geschossfläche neu zugelassen. Die Anwendbarkeitsgrenze von 500 m<sup>2</sup> wird auf keinem Grundstück für sich genommen erreicht.

Auch hier bleibt also der Schluss, dass die maßgebliche Zielrichtung der Bauleitplanung nicht in der Schaffung von zusätzlichen Baurecht besteht.

Schließlich bleibt der Punkt der praktischen Anwendbarkeit der SoBoN. Es wäre eine vertragliche Übereinkunft aller Grundstückseigentümer im Gebiet des Bebauungsplanes nötig. Dies birgt Konfliktpotential.

Weiterhin müsste entweder jeder Eigentümer seinen Anteil an gefördertem Wohnungsbau in einem Teil seines Wohngebäudes unterbringen oder es müsste alternativ ein eigenes Grundstück für die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus gebildet werden. Die zweite Alternative hätte wiederum ein aufwendiges Umlageverfahren zur Folge.

**Vom Bündnis für Karlsfeld** ist am 28.11.2018 zum Antrag vom 24.07.2018 Punkt 3 ein Beschlussvorschlag eingegangen und liegt den Gemeinderäten vor. Dazu sitzt Herr Rechtsanwalt Reitberger der Sitzung bei.

**Die Gemeinderäte** diskutieren zum Thema.

Beschlussvorschlag:

- Durch die Festsetzungen des BPl. 113 entsteht - über den Bestand hinaus - zusätzliches Baurecht im BPl-Gebiet. Für dieses zusätzliche Baurecht wird die sinngemäße Anwendung der gemeindlichen Richtlinie zur SoBoN gem. Beschluss des GR v. 23.02.2017 festgesetzt.
- Die Anwendung der SoBoN-Richtlinie entfällt für die Legalisierung der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplangebiet ausschließlich im Umfang des z. Zt. Vorhandenen Bestandes.
- Die Grundeigentümer haben sich als Planungsbegünstigte anteilig an den der Gemeinde zusätzlich entstehenden Aufwendungen für Planungskosten, infrastrukturelle Maßnahmen, sowie an der Schaffung geförderten Wohnraums finanziell zu beteiligen. Die Höhe des Beitrags orientiert sich gemäß der SoBoN-Prinzipien am Wertzuwachs der Grundstücke. Auf die Anwendung eines möglichen Umlageverfahrens für Grundstücksabtretungen wird verzichtet.
- Auf Antrag der Planungsbegünstigten wird der Beitrag bis zu dem Zeitpunkt gestundet, wenn das zusätzliche Baurecht erstmalig ganz oder teilweise in Anspruch genommen wird.
- Der Billigungsbeschluss zum BPl. 113 aus der Bauausschusssitzung vom 14.11.2018 wird aufgehoben, da gemäß SoBoN-Richtlinie die städtebaulichen Verträge mit den Grundeigentümern abgeschlossen werden müssen, bevor der Bebauungsplan Rechtswirksamkeit erreicht.

**Beschluss:**

Dem Antrag vom Bündnis Karlsfeld wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	15

EAPI.Nr. 6102.2

**Beschluss:**

Auf eine Anwendung der sozialgerechten Bodennutzung wird im Fall des Bebauungsplanes 113 „Am Burgfrieden Süd“ verzichtet.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	23
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	8

EAPI.Nr. 6102.2

**Gemeinderat**  
**29. November 2018**  
**Nr. 079/2018**

**Niederschriftauszug**

**Erweiterung der Brunnenanlage für die thermische Nutzung auf dem Gelände  
Dachauer Str. 667, MAN Truck & Bus AG Sachstandbericht**

**Sachverhalt:**

**Herr Kolbe** kann zum jetzigen Zeitpunkt folgende Punkte vortragen:

- vom Wasserwirtschaftsamt und Gutachtern wird eine Ableitung bei extremer Wetterlage in den Wärmkanal geprüft
- bei der Wärmbrücke soll eine Wasserstandsonde aufgestellt werden
- MAN und Wasserwirtschaftsamt legen ein überarbeitetes Konzept vor, dass im neuen Jahr bei einer Bürgerinformationsveranstaltung im Bürgerhaus vorgestellt wird
- die Klage der Gemeinde ruht beim Gericht, MAN kann ihr Konzept momentan nicht durchführen

EAPI.Nr. 0241.41; 824